

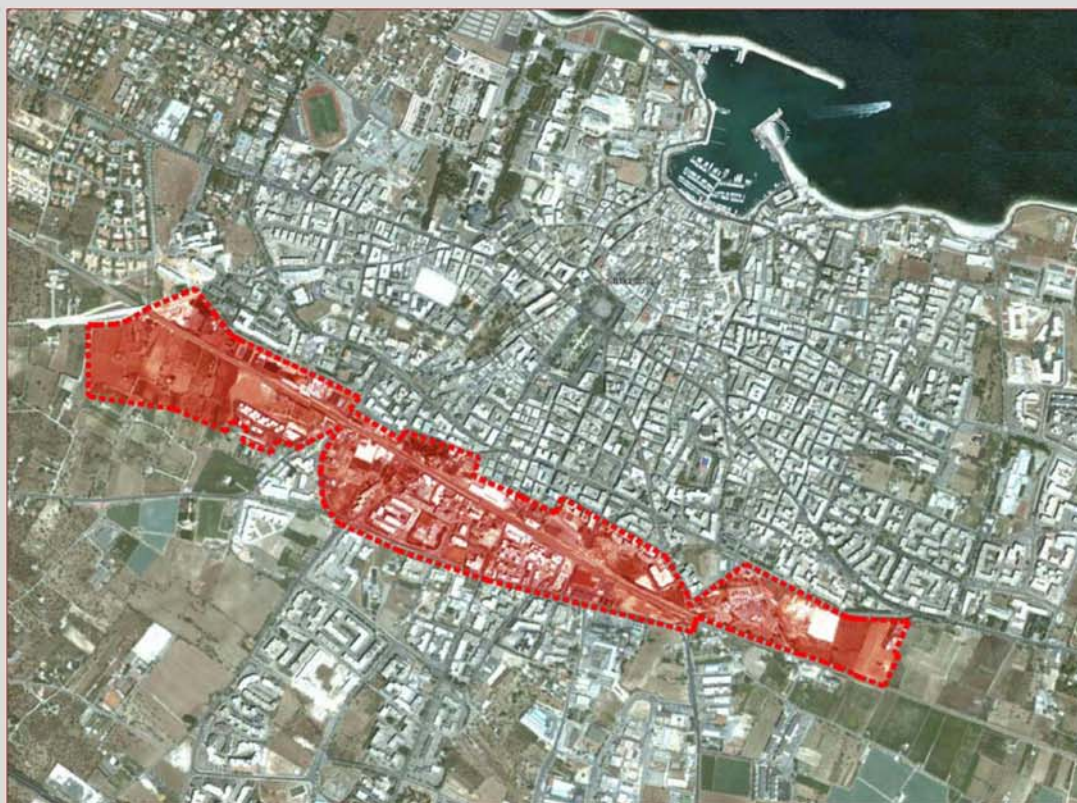


COMUNE DI BISCEGLIE

PRUacs "Lungo la ferrovia"

Programma di Riqualificazione Urbana
per alloggi a canone sostenibile

Ministero delle Infrastrutture - Decreto 26 marzo 2008 in G.U. del 17/05/2008, n. 115
Delibera di Giunta Regionale del 2 settembre 2008, n. 1548



Allegato "b" punto 6.1 del Bando di gara della Regione Puglia

Relazione descrittiva della proposta di Programma

COMUNE DI BISCEGLIE

**PROGRAMMA DI
RIQUALIFICAZIONE URBANA
PER ALLOGGI A CANONE
SOSTENIBILE**

*Deliberazione di Giunta Regionale 02/09/2008 n. 1548
Decreto 26/03/2008 Ministero delle Infrastrutture*

RELAZIONE DESCRITTIVA

- Art. 6, punto 6.1, lettera b) del Bando di Gara -

Elaborazione: MARZO 2009



INDICE

A.1 ELEMENTI COSTITUTIVI, MOTIVAZIONI E FINALITÀ DEL PROGRAMMA

A.1.1 GLI ELEMENTI COSTITUTIVI, LE MOTIVAZIONI E LE FINALITÀ DEL PROGRAMMA

A.1.2 L'AMMONTARE DEL FINANZIAMENTO RICHIESTO

A.1.3 LE CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE DELL'AREA INTERESSATA DAL PROGRAMMA



A.1 ELEMENTI COSTITUTIVI, MOTIVAZIONI E FINALITÀ DEL PROGRAMMA

A.1.1 GLI ELEMENTI COSTITUTIVI, LE MOTIVAZIONI E LE FINALITÀ DEL PROGRAMMA

Il Comune di Bisceglie, ha inteso cogliere l'opportunità offerta dal Bando di Gara per l'accesso ai finanziamenti per il PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE, individuando in esso tutto il potenziale per completare l'importante processo di "riqualificazione" della città già avviato con il Programma di Recupero Urbano del Quartiere San Pietro, posto ad ovest della città, successivamente con il Contratto di Quartiere Il "a levante" che ha interessato il Centro Storico, e da ultimo con il P.I.R.P. di alcuni ambiti posti ad est della città.

Tutti questi programmi sono stati costruiti ed elaborati in maniera molto accurata dall'Amministrazione di Bisceglie anche con la partecipazione degli abitanti e degli operatori economici interessati ed il fatto che tutti sono stati ammessi a finanziamento ne è la prova della loro validità dal punto di vista della fattibilità sociale, tecnica ed economica.

Sin dalla prima fase del lavoro, il modello adottato è stato quello della "progettazione partecipata", pertanto tutti gli attori del territorio hanno assunto la veste di co-progettisti, con l'obiettivo di giungere alla definizione e realizzazione di un Programma in grado di coniugare, in un quadro organico, qualità della vita, sviluppo economico, coesione sociale, tutela ambientale e servizi di quartiere.

La formula partecipativa, che contrassegna in maniera qualitativa i risultati ed è ideale per lo sviluppo locale di piccola scala, ha visto i rappresentanti istituzionali e tecnici degli assessorati comunali competenti, lavorare in stretta relazione con la comunità dei cittadini residenti nel quartiere e le associazioni economiche e sociali.

Tale metodologia ha già consentito di pervenire, con ottimi risultati, alla formulazione della proposta di P.I.R.P. **"ex zona PEEP Quartiere di Levante" che si è classificato al 4° posto nella graduatoria regionale, proposta ampiamente condivisa per l'attiva partecipazione degli stakeholders**, che presenta l'applicazione di tutte le misure possibili di sostenibilità ambientale e l'integrazione delle politiche di governo del territorio.

Il presente programma sviluppato, è quindi frutto di un articolato lavoro di concertazione, che attraverso il disegno di scenari di sviluppo condiviso e l'individuazione di obiettivi a breve, medio e lungo termine è giunto alla definizione



di un piano d'azione a scala locale che necessita per l'attuazione di risorse finanziarie pubbliche e private.

L'attività avviata per l'elaborazione della presente proposta si innesta su un percorso che la città di Bisceglie ha intrapreso, attraverso le positive esperienze, oltre che del P.I.R.P. ammesso a finanziamento, anche del Contratto di Quartiere II e precedentemente del PRU.

L'area identificata come ambito di intervento del presente programma di riqualificazione comprende le aree urbane a ridosso della linea ferroviaria Bari-Bologna, che separa e taglia in due la città consolidata dall'espansione più recente, generando problemi non solo fisici di collegamento tra le due parti.

L'individuazione delle aree degradate ed abbandonate a ridosso della linea ferroviaria, poste su entrambi i lati, completerebbe questo processo di riqualificazione della città.

Le previsioni di PRG individuano diverse aree a ridosso della linea ferroviaria destinate a Scalo Merci che non hanno mai trovato attuazione in quanto lo sviluppo del trasporto su ferro non è stato perseguito da RFI e conseguentemente queste aree sono rimaste marginali rispetto al resto della città ed hanno assunto una connotazione negativa dal punto di vista ambientale.

Stessa cosa è accaduta per le aree a servizi pubblici poste a ridosso dei binari, non hanno trovato attuazione da parte del Comune per carenza di risorse, tanto più che esse sono ancora nella disponibilità dei soggetti privati.

Con il presente programma si prevede pertanto di avviare il processo di riqualificazione di queste aree, attraverso meccanismi perequativi che consentano al Comune di Bisceglie di averne la disponibilità e quindi di poter programmare sulle stesse degli interventi pubblici in modo da dotare la città ed i quartieri che vi gravitano, dei necessari standards urbanistici, attualmente mancanti.

Dal punto di vista edilizio, le parti edificate presentano condizioni di disomogeneità e contrasto, originate dall'assenza di strumenti urbanistici che non hanno imposto un ordine.

Permangono all'interno dell'ambito alcuni caratteri della marginalità urbana, non sussistendo interscambio funzionale e relazionale con le aree centrali a causa della difficoltà di collegamento dovuta alla presenza della linea ferroviaria.



All'interno dell'ambito sono presenti diversi edifici dismessi, sede un tempo di attività produttive ormai inglobate all'interno del tessuto edilizio residenziale.

Le problematiche sociali, edilizie ed ambientali che affliggono tale ambito, infatti riguardano:

- Difficoltà di collegamento soprattutto pedonale e ciclabile tra la parte a sud della ferrovia e la città consolidata;
- Forte presenza di aree di proprietà privata in abbandono e degrado;
- Diffuso degrado edilizio degli immobili e degli spazi aperti in stato di abbandono;
- Carenza di servizi e parcheggi adeguati per residenti.

A fronte di queste problematiche, **il programma si propone di rendere questo ambito adeguato ai livelli di qualità raggiunti per le altre parti della città, attraverso interventi che mirano all'infrastrutturazione delle aree attualmente in abbandono per destinarle a standards urbanistici.**

Gli interventi di riqualificazione oggetto del presente programma si pongono in continuità con quelli già attuati dall'amministrazione nel recente passato e si inseriscono in un processo di riqualificazione più generale già avviato da diversi anni, dal Comune di Bisceglie.

Tali interventi pubblici mirano ad innescare e dare impulso ad ulteriori processi di riqualificazione da parte di soggetti privati, incentivati ad investire e recuperare gli immobili di proprietà.

Gli interventi proposti fanno parte, pertanto, di un ciclo di rigenerazione in atto e sicuramente non ne costituiranno la fine, poiché come già accaduto in precedenza, tale processo imprimerà una continuità agli stessi.

La buona riuscita degli interventi già attuati o in corso di attuazione nella città, hanno indotto l'Amministrazione Comunale, a completare e portare avanti il processo di riqualificazione, assicurando una continuità di strategia di intervento già collaudata.

L'idea guida di rigenerazione è stata, pertanto, il risultato di un processo ideativo più ampio legato alle caratteristiche della zona, alla sua identità, agli abitanti che vi risiedono e dai quali è emerso, attraverso il percorso partecipativo, la chiara volontà di portare avanti questo processo.



Gli interventi previsti all'interno della presente proposta (realizzazione di alloggi a canone sostenibile per l'edilizia residenziale sovvenzionata, urbanizzazioni primarie, verde attrezzato, rete ciclo-pedonale, spazi di aggregazione, ecc.) mirano ad un **unico obiettivo generale che è quello di migliorare la qualità urbana ed ambientale di questa parte di città e renderla qualitativamente vivibile.**

Gli interventi, concorrendo al medesimo obiettivo, sono tutti tra loro collegati, infatti, sono stati integrati tra loro residenza e standard urbanistici di qualità, interventi materiali ed interventi immateriali per il miglioramento delle condizioni economiche e sociali della zona ed in particolare dei soggetti deboli come anziani, diversamente abili e bambini.

Tutti gli interventi mirano ad una riconnessione tra i diversi ambiti che costituiscono la città; la pista ciclabile prevista si connette con quella esistente e di previsione di altri interventi, ampliando e rendendo continua così la rete della mobilità sostenibile.

Di conseguenza l'**idea guida del Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile** presenta un'articolazione doppia:

- **Perseguire strategie di intervento finalizzate alla riqualificazione delle aree degradate a ridosso della linea ferroviaria al fine di riconnetterle al resto della città;**
- **Incrementare la dotazione di aree e servizi pubblici al fine di migliorare il grado di integrazione sociale e la qualità di vita degli abitanti e dei visitatori dell'ambito di intervento del programma.**

Tale idea guida rappresenta il legame di tutti gli interventi che caratterizzano il piano finanziario del Programma e che possono essere ricondotti ad una serie di **obiettivi generali:**

1. **Realizzare immobili di proprietà pubblica per accrescere la disponibilità di alloggi** di edilizia residenziale sovvenzionata da concedere in affitto a canone sostenibile, favorendo la realizzazione di alloggi da destinare ad anziani, giovani coppie e diversamente abili;



2. Eliminare il degrado urbano, edilizio e sociale presente all'interno dell'ambito per ricucire le parti di città separate dalla linea ferroviaria;

3. Favorire i miglioramenti sociali, economici ed occupazionali e migliorare la qualità dell'abitare attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale;

4. Assicurare il risparmio nell'uso delle risorse naturali, sia per gli interventi residenziali che per gli altri interventi.

Gli interventi previsti presentano una forte coerenza con l'idea guida della rigenerazione urbana dell'ambito interessato dal programma e possono essere ricompresi in una matrice che li collega agli obiettivi generali attraverso una serie di obiettivi specifici entro cui possono essere ricompresi tutti gli interventi.

L'articolazione logica degli obiettivi generali, degli obiettivi specifici e degli interventi coerenti è la seguente:

1. Realizzare immobili di proprietà pubblica per accrescere la disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata da concedere in affitto a canone sostenibile, favorendo la realizzazione di alloggi da destinare ad anziani, giovani coppie e diversamente abili;

a. Realizzare immobili per la realizzazione di un parco-alloggi da concedere in locazione

i. realizzazione di alloggi di edilizia sovvenzionata a canone sostenibile da parte del Comune di Bisceglie e dell'IAPCP

b. Realizzare alloggi di edilizia convenzionata

i. realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata da parte di operatori privati

2. Eliminare il degrado urbano, edilizio e sociale presente all'interno dell'ambito per ricucire le parti di città separate dalla linea ferroviaria;



c. Completamento del sistema infrastrutturale e delle reti tecnologiche

- i. realizzazione di un'area polifunzionale attrezzata a verde e servizi sportivi con annessi servizi e parcheggi
- ii. realizzazione di un'area a verde attrezzato adiacente gli alloggi di edilizia convenzionata

d. Potenziamento del sistema viabilistico e dei trasporti locali ed interventi di potenziamento della viabilità locale

- i. interventi di potenziamento della viabilità locale
- ii. miglioramento servizi del trasporto pubblico locale
- iii. interventi di sistemazione funzionale delle aree di RFI con la realizzazione di un parcheggio di scambio

e. Definizione di una serie di interventi di miglioramento della fruibilità degli spazi pubblici in grado di rendere l'ambito di intervento "amico" delle bambine e dei bambini e dei diversamente abili

- i. interventi per la riduzione delle barriere architettoniche
- ii. realizzazione di percorsi pedonali sicuri
- iii. interventi per la riduzione del traffico veicolare residenziale

3. Favorire i miglioramenti sociali, economici ed occupazionali e migliorare la qualità dell'abitare attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale;

f. Attrezzamento di aree destinate a servizi pubblici da realizzare con materiali ecocompatibili

- i. sistema di aree attrezzate

g. Interventi a favore della sostenibilità ambientale e delle risorse naturali

- i. alberature fonoassorbenti a ridosso della linea ferroviaria



ii. asfalti a bassa rumorosità

h. realizzazione di un sistema ciclo-pedonale in grado di agganciarsi al sistema ciclo-pedonale esistente

i. piste ciclabili in sede propria

ii. percorsi pedonali sicuri senza traffico veicolare

4. Assicurare il risparmio nell'uso delle risorse naturali, sia per gli interventi residenziali che per gli altri interventi;

i. interventi per il ripristino della permeabilità dei suoli

i. ripristino della permeabilità dei suoli delle aree da attrezzare

ii. realizzazione di un sistema di aree verdi e spazi gioco in grado di garantire una permeabilità superiore alla situazione esistente

j. interventi per il risparmio energetico

i. interventi previsti negli edifici residenziali per la riduzione dei consumi idrici

ii. interventi previsti negli edifici residenziali per la riduzione dei consumi energetici

iii. interventi previsti negli edifici residenziali per l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile



A.1.2 L'AMMONTARE DEL FINANZIAMENTO RICHIESTO

Nel prospetto che segue si indica, distinto per tipologia di destinazione, l'ammontare del finanziamento richiesto:

"PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE"	
FINANZIAMENTO RICHIESTO	
€ 5.000.000,00	
PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE A CANONE SOSTENIBILE DA PARTE DEL COMUNE DI BISCEGLIE E DELL'IACP	PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE DESTINATE A MIGLIORARE IL GRADO DI INTEGRAZIONE SOCIALE E LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI
€ 2.500.000,00	€ 2.500.000,00

A.1.3 LE CARATTERISTICHE SOCIO-ECONOMICHE DELL'AREA INTERESSATA DAL PROGRAMMA

Nel Comune di Bisceglie l'aggregazione sociale, più in generale, risulta veicolata solo da rare iniziative di natura estemporanea e supportate dalla buona volontà e dallo spirito di abnegazione di gruppi ristretti di cittadini: è evidente la mancanza di strutture stabili e organizzate di aggregazione, rivolte soprattutto all'accoglienza di minori a rischio di devianza. Ad oggi, gli unici punti di aggregazione sociale nell'area sono rappresentati da piccoli oratori e aree di pertinenza delle parrocchie, ma i cittadini residenti hanno in più occasioni reclamato la realizzazione di piazzette, giardini, piste ciclabili, percorsi pedonali e aree attrezzate.

Dalle segnalazioni pervenute dagli operatori sociali (Servizi Sociali del Comune ed associazioni di volontariato operanti sul territorio) emerge quanto segue:

- le attrezzature ricreative, culturali e di socializzazione sono insufficienti o del tutto assenti. Le infrastrutture e i servizi maggiormente richiesti risultano essere: aree a verde pubblico attrezzate, luoghi per lo spettacolo e centri di aggregazione, maggiore pulizia e manutenzione di cortili ed edifici, il sostegno e la promozione di iniziative per il tempo libero, lo sport, la



formazione e la cultura, l'incremento di aree a parcheggio e il miglioramento della mobilità interna al centro abitato;

- richiesta di potenziamento nella zona di strutture pubbliche e/o private per l'infanzia (asili nido, scuole materne, e ludoteche in particolare);
- richiesta d'incremento di strutture residenziali per utenze differenziate (anziani, giovani coppie, disabili, ...);
- prevale una generale sensazione di insicurezza e/o pericolo e, pertanto, si richiede la maggiore presenza della Polizia Municipale e/o di vigili di quartiere.